



# bezugsfertiger Bungalow mit 941 m<sup>2</sup> ebenem Grund - Ohlsdorf/Salzkammergut, Traunsee-Region

2273/2760 Hochholzweg 2 , 4694 Ohlsdorf  
Nähe: Thomas-Bernhard-Haus

## Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 55 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	ca. 941 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1 = 15 m <sup>2</sup>
Garagenplätze:	1
Keller:	teil unterkellert
Beziehbar ab:	sofort
Baujahr:	1964
Heizungsart:	Zentralheizung mit Öl

## Kosten:

<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 448.000,00</b>
Maklerhonorar Kauf (3 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 16.128,00
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
HWB / Klasse:	210 / F
fGEE / Klasse:	2,28 / D





## Allgemeine Beschreibung:

---

### **Sonnig gelegenes Einfamilienhaus mit großem Garten steht für den Einzug bereit!**

**In der Salzkammergut-Gemeinde Ohlsdorf, ca. 8 km von der Traunsee-Stadt Gmunden entfernt, steht ein bezugsfertiger Bungalow zum Verkauf.**

**Die sonnige Lage am Rande einer kleinen Siedlung, das ebene 941 m<sup>2</sup> große Grundstück und ein ansprechender Grundriss unterstreichen die Begehrlichkeit dieser Immobilie.**

Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, aufgeteilt in 90 m<sup>2</sup> Wohnbereich und 55 m<sup>2</sup> Kellerareal, schaffen ein beachtliches Platzangebot. So gestalten das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die Küche, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, die Diele, ein Badezimmer und ein separates WC das überschaubare und behagliche Wohnambiente. Der große Garten verleiht der Liegenschaft ein sehr naturnahes Flair.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1964 in Ziegelmassivbauweise errichtet. Seit 1990 erfolgten umfassende Sanierungsarbeiten, wobei die Erneuerung der Fenster, der Fassade samt Vollwärmeschutz und des Daches samt Dachbodenisolierung realisiert wurden. Eine erst vor 4 Jahren neu eingebaute Küche samt Geräten bereichert die Innenausstattung.

Eine Garage, eine kleine Laube oberhalb der ehemaligen Sickergrube, die nun für Brauchwasser genutzt werden kann, eine ca. 16 m<sup>2</sup> große Terrasse und eine großzügige Gartenanlage mit weiten, ebenen Flächen ergänzen das Angebot dieser gepflegten Liegenschaft.

#### **Ausführung und Sanierungen:**

- Ziegel-Massiv-Bau
- Ziegeldach (Kaltdach - erneuert 1995) - isolierte Vollbetondecke
- neuwertige Küche (2019, samt Geräten)
- Heizung: Öl - erneuert 1990
- Boiler für Warmwasser (alt) - 200 l
- 1 Garage
- Terrasse - ca. 16 m<sup>2</sup>
- Böden: Parkett/Holz, Fliesen, Laminat,
- Türen: Vollholz
- Fenster: Kunststoff 2-fach (Wärmeschutzglas) - erneuert 2004
- Eingangstür: erneuert 2004
- SAT-TV
- vollständige Einfriedung
- Fassade: erneuert 1990 mit Vollwärmeschutz (6 cm)

**Die Immobilie befindet sich ca. 1,5 km außerhalb vom Ortszentrum Ohlsdorf im Gemeindegebiet 'Weinberg'. Bis zum Anschluss an die Autobahn A1 sind es knappe 5 Autominuten. Ohlsdorf verfügt über drei Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Nahversorger und eine allgemein sehr breit gefächerte Infrastruktur. Verkehrsstrategisch erweist sich dieser Standort sowohl für berufliche als auch für freizeitbedingte Wege als ideal.**





Ich freue mich auf Ihr Interesse und Ihre Anfrage und speziell darauf, Sie persönlich durch diese schöne Liegenschaft zu führen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.



Bungalow - Hauszugang durch Garten







neuwertige Küche



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



WC mit Fenster



Abgang zum Keller



Kellerstüberl





Kellerraum



Heizraum



Dachboden



Garten - Blick nach NW



Terrasse mit Blick nach Osten



Westseite - großer Garten





westseitiger Garten



**RE/MAX**

Jedes REMAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich selbstständiges Unternehmen.

[www.remax.at](http://www.remax.at)







**RE/MAX**

Jedes REMAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich selbstständiges Unternehmen.

[www.remax.at](http://www.remax.at)

